

房產稅漸行漸近，一綫城市炒房客“坐不住了”

在房產稅信號越來越明確之時，一部分人早已坐不住了。

近期，上海已有多套房持有者操作“換倉”，將手中持有的房產進行優化配置。過去盡管上海實施房產稅試點已經長達十年，但根據相關辦法，並未對試點前的存量房持有者產生過太大影響。“這次的邏輯很可能變了。”一名本地投資者稱。

日前，華夏新供給經濟學研究院院長、財政部財政科學研究所原所長賈康接受媒體採訪時提到，深圳、海南、浙江等地可以不必等待房產稅立法這一漫長過程，可先加入試點範圍進行“動真格”改革。

房產稅已討論多年，被視作房地產調控長效機制最後的“核武器”。隨着今年來多地祭出空前嚴格的樓市調控舉措，市場參與者越來越相信房產稅已漸行漸近。

因此，一批敏感的市場投資和投機者已經開始付諸行動，開始逐步拋售多餘房源。據鏈家網數據，一綫城市中，北京近三個月多二手房掛牌量增加了一萬多套，廣州近一個多月增長了8000多套。

聞風而動的換倉操作

“近期有一部分手中持有多套房房產的業主，原本都把房子放在我們這邊租，現在要提前解約，寧願賠付違約金。據他們說，現在急着要把房子賣掉。”一家市場份額較大的房屋租賃機構內部人士對第一財經稱。

“這部分人群現在很少了，他們手中持有10套以上的房子，現在要做的事情就是‘換倉’。”熟悉上海樓市的本地投資者黃煒告訴記者，身邊確實出現這種案例，而他本人也在此輪調控政策之前賣掉了手中投資的兩套次新房，結果自8月初上海實行“三價就低”新政後，二手房房價就進入下行通道，因此黃煒認為自己操作得及及時。

據黃煒介紹，上海的多套房持有者，多為2011年限購前的生意人，本地拆遷戶或者港商、臺商投資者。現在，他們的策略多是重新配置手頭資產。

“有些人會把資金投入不同城市的房產中，‘雞蛋不裝在一個籃子裏’；有些人則是把10套房子賣掉，換成兩套上海最核心的資產，所以豪宅市場依然穩定。”他稱。

在業內人士看來，多套房持有者選擇此刻出售房屋或者調倉，是基於房產稅消息的影響。近日，中

國房地產報報道稱：種種信號表明，房地產稅落地真的快了。隨着國家積極推進房地產稅立法與改革，積極設立試點城市，房地產稅推遲只是時間問題。這意味着，房地產稅試點城市將從上海、重慶進一步擴圍。

早在2011年1月31日，上海出臺了落實新“國八條”房地產調控政策的上海版細則。也是在差不多同一時間，上海市政府印發《上海市開展對部分個人住房徵收房產稅試點的暫行辦法》的通知，正式試點個人住房徵收房產稅，距今已經整整十年。

值得注意的是，上海版房地產稅試點，其徵收對象是“本市居民家庭在本市新購且屬於該居民家庭第二套及以上的住房和非本市居民家庭在本市新購的住房”，即祇對增量徵稅，不對過往存量徵稅。因此，過去未對2011年之前已經持有上海多套房產的業主產生過太大影響。

“2011年之前就持有的房產，過去是沒有什麼持有成本的，但未來徵稅的邏輯可能生變。而且，早期就購入上海房產的人，到現在資產增值已經够多了，現在是大家是可以接受的一個高點價位。”黃煒表

示。

不過中原地產分析師盧文曦認為，上海二手房市場將較為平穩，房產稅預期的影響不會那麼快出來。“不會出現大面積的拋售，上海這幾年的房產投機客越來越少，大部分人買房是想中長期持有。”盧文曦對第一財經表示。

北廣二手房挂牌激增

上海的二手房挂牌價格確實下降。

“主要是政策原因，7月出調控政策之後就往下調了，現在按照審核價，在原市場價基礎上打個九折左右。”盧文曦表示。這一部分業主的動向，尚未對上海二手房市場產生太大作用力。

掛牌量也在下滑。今年9月，上海的二手房網籤約9800套左右，相較於8月的約1.8萬套下降約40%。

“上海鏈家研究院首席分析師楊雨蕾對第一財經表示，上海二手房掛牌量近期微降，掛牌減少、市場降溫，主要原因還是‘核驗價格’和‘三價就低’新政的出臺對市場產生效果，上海二手房成交量來到近幾年底部水平。

“我負責的片區，大約有超過一半的房源降價，急售的業主多是為了去‘打新’，置換新房，如果看房者能全款購房，可立刻獲得10萬元左右的議價空間。”一名房產經紀人對記者稱。

因此上海二手房市場目前面臨的是成交量減少、價格下跌，同時掛牌量也在減少的情況，反映出二手房流動性降低。

同樣是一綫城市，上海的掛牌量微降，北京和廣州的城市掛牌量却在激增。

根據鏈家網數據，截至10月19日，北京二手房掛牌量為8.94萬套。而之前的6月~8月，鏈家掛牌數據分別為7.66萬套，7.81萬套，8.26萬套。也就是說，三個多月時間，北京的二手房掛牌量增加了一萬多套。

在廣州，9月1日鏈家網上的二手房掛牌數字是8.3萬套，10月19日的數字是9.13萬套，一個多月增長了8000多套。進入10月，二綫城市佛山的二手房掛牌量也首次突破7萬，相比兩個月前增加了5000多套。

“炒房致富”時代行將落幕

房產稅話題，正被黃煒這樣的多套房持有者密切關注。

今年以來，中央多次在重要會議上提及“積極穩妥推進房地產稅立法和改革”。今年5月11日，財政部官網發布消息稱，財政部、全國人大常委會預算工委、住房城鄉建設部、稅務總局在京召開房地產稅改革試點工作座談會，聽取了部分城市政府負責人及部分專家學者對房地產稅改革試點工作的意見。

有專家表示，徵收房地產稅，一方面將有力縮小居民財產差距，調節房地產市場住房供給；另一方面可助力地方政府擺脫土地財政依賴。

中指研究院指數事業部研究副總監陳文靜認為，過去全國僅上海和重慶試點房地產稅，試點較少且整體效果不明顯，缺乏全國推廣經驗。

“所以我認為，未來新的房產稅政策，將會對多套房持有者產生較大打擊，對擁有自住房的普通人影響較小。”黃煒稱。

中國政法大學財稅法研究中心主任施正文此前接受媒體採訪時表示，從徵稅範圍和稅率來說，會有比較大的免稅面積，普通老百姓不用交稅。

華夏新供給經濟學研究院院長、財政部財政科學研究所原所長賈康則認為，一般而言，三四綫城市不會進入“第一批”的先行位置。

陳文靜認為，預計部分核心城市先行試點概率較大，一方面這些城市普遍面臨居民住房難題，房價相對較高，亟待推進住房保障體系建設，而房地產稅有助於增加二手房和租賃房市場流動性，促進資源合理配置。另一方面，這些城市目前處於或逐步進入房地產存量市場，房地產稅可以作為地方稅收的重要補充。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，房地產稅立法、改革和試點，是基於規範調節高收入的目標而進行的，房地產稅和其他政策一起，將形成組合拳，真正為當前開啓的共同富裕探索之路保駕護航。當前房地產各參與者需要注意，“炒房致富”想法不可行、不可靠、不可有。後續居民家庭的可支配收入也應該更多投入實體經濟，執迷于炒房將面臨很大的風險。

（應受訪者要求，文中黃煒為化名）

涉案金額逾3000萬 廣西一“洗錢”團伙受審

廣西河池東蘭縣人民法院18日公開開庭審理梁某漢等11名被告人涉嫌幫助信息網絡犯罪活動罪一案。

公訴機關指控，2021年2月，被告人梁某漢、黃某義經過協商後，由梁某漢通過境外聊天軟件聯繫上家做“跑分洗錢”賺錢。後梁某漢委託霍某麥收購霍某玲、霍某先等11人的銀行卡、K寶、手機卡等工具，通過電腦註冊後登陸境外聊天軟件進入上家創建的“CK二哈下發”群，梁某漢、霍某麥將其名下的銀行卡以及霍某麥收購來的霍某玲等人的銀行卡號上報給上家，由上家將銀行卡號掛入第三方支付平臺。

上家有資金需要轉入時，在群裏發送需要轉入的銀行卡、賬戶名和轉賬金額後，梁某漢便利用網上銀行將錢轉到上家指定的賬上，完成“跑分”轉賬結算任務，從中抽取

佣金，又按照0.45%至0.5%的比例將佣金支付給霍某麥，由霍某麥分配後將佣金支付給霍某玲、霍某先等人。

2021年2月至4月，該跑分團伙成員提供的銀行卡為網絡犯罪提供支付結算金額總計3013.6693萬餘元。

其中涉及國內通信網絡詐騙案共20起，涉案價值44.2419萬餘元，跑分團伙共獲利18萬餘元。

公訴機關認為，被告人梁某漢、黃某義等5人明知他人利用信息網絡實施犯罪，仍組建、參與“跑分團伙”共同多次幫助多個通信網絡犯罪團伙收款轉賬，被告人霍某麥等6人明知他人利用信息網絡實施犯罪，仍出租個人名下銀行卡、手機卡、K寶給他人，為他人實施信息網絡犯罪活動提供支付結算幫助，數額巨大，其行為觸犯了

《中華人民共和國刑法》第二百八十七條之二，犯罪事實清楚、證據確實、充分，應當以幫助信息網絡犯罪活動罪追究其刑事責任。

庭審中，公訴機關出示了相關證據，被告人梁某漢等人及其辯護人進行了質證，控辯雙方在法庭的主持下充分發表了意見。

庭審結束後法庭宣布休庭，本案將擇期宣判。（完）



ANCHOR HOMES 華人第一建商 ANCHOR HOMES 安客新居

我們祇建新房!

9-137

Avon \$339,900起
Willows \$464,900起
Hazel \$434,900起
Bristol Melcan 全磚豪宅, 新近建成!!!

強大的專業設計建造團隊!
超一流品質! 保證時效!
打造優質優價、溫馨舒適的生活空間!

電話: **703-997-1618**
郵箱: info@anchor-homes.com
WWW.MyAnchorHomes.com
地址: 45448 E Severn Way Suite 100, Sterling, VA 20166

Cornerstone Mortgage Services

全職貸款專家 NMLS #213599
馬州、維州執照

專業、耐心、實在 中英文流利

郭靜
301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美國工作二十年的經驗，竭誠為您服務!

券商代理 投資顧問 **袁博士為您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，債市低迷，都有哪些避險資產?”
- “銀行利息太低，上哪兒找穩健高息的投资?”
- 市場聯動型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何給股票指數投資設立保護機制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

Angelo USA Inc

舒洪佩蒂 註冊會計師
齊佩蒂 註冊會計師

- * 專精公司、個人報稅
- * 專精外國人在美國報稅
- * 專精美國人外國收入、外國資產報稅
- * 受理申請大學諮詢和填寫
- * 代理申請各種公司、設計會計制度

Tel: (240) 506-1252, (301)340-8888 Email: samshu2005@yahoo.com
地址: 932 Hungerford Dr. #39B, Rockville, MD 20850